

氏 名	浅 見 美 穂
学 位 の 種 類	博士 (学術)
学 位 記 の 番 号	甲第 172 号
学 位 授 与 年 月 日	2014 (平成 26) 年 3 月 20 日
学 位 授 与 の 条 件	学位規則第 4 条第 1 項該当
学 位 論 文 題 目	<b>居住歴からみた木造戸建て住宅のリフォームに関する研究</b>
論 文 審 査 委 員	主査 定行まり子 (生活環境学専攻 教授) 副査 石川孝重 (生活環境学専攻 教授) 副査 天野晴子 (生活環境学専攻 教授) 副査 野城智也 (東京大学生産技術研究所教授)

### 論 文 の 内 容 の 要 旨

現在我が国では、少子高齢化や世帯構成の多様化などを背景に人々の暮らしは変化を続けている。また地球環境問題や資源活用の視点からも、住まいの持続可能性が注目され、住宅の長寿命化を実現するために、維持管理やリフォームへの期待が高まっている。2012 年 4 月には国土交通省により「中古住宅・リフォームトータルプラン」が策定され、既存住宅ストックのリフォーム等に対する支援に向けて、法整備の舵も切られている。これらのことから「住まいのリフォーム」について居住者側、供給者側、社会制度上の実態を把握すること、そして抱える問題点を洗い出し一体的な解決を図ることが、住み手と地域社会から喫緊に求められている。

そこで本研究は、木造戸建て住宅における家族の暮らしの変化とリフォーム工事の内容、すなわち住まいの耐震性能、リフォームにかかる費用、及びその作業に関わる専門家、関連法令などの社会制度から、今後の住まいの持続可能性向上に資するリフォームの知見を得ることを目的とする。

第一章では「序論」として、研究の背景と目的について述べ、既往研究の分析および本研究の位置づけをおこなった。

第二章では「日本の家族と住まいの変化」として、女子大学生の三世代の住まい方調査を通して、住み続ける中での家族や住まいの変化、それらへの対応の方法について住み手のライフスタイルから概観した。大学生にとっての祖父母の子ども時代からの日本の住宅と日本人の暮らし方から、核家族化・都市化・機械化が進んできた時代背景を読み取ると共に、同じ地域に永く住み続けてきた家族と住まいの変化の過程を把握することで、持続可能な住まいの要因を探った。

第三章では「居住歴からみる住まいのリフォーム」として、横浜市内の木造戸建て住宅の住み手の居住歴に着目し、個々の住み手が家族の暮らしの変化に合わせて、リフォームにより住まいを変化させてきた歴史を辿り、住宅の耐震性能はどのように変化したのか、リフォームとの関連性を分析した。その結果、住まいのリフォームと住み手のライフステージの関連性では、①世帯主の自立期や活動期に住まいを入手

し、家族人数の増加や子どもの成長に合わせて増築をしている例が多い。②安定期では経年劣化に対する修繕と、住まいの快適性の改善がリフォームの動機となる。③自由期や介護期では、住み手は快適性の向上に加え老後や次世代への配慮から安全性を求めている、ことなどを明らかにした。リフォーム工事と耐震性能の関連性では、住み手が希望する間取りを優先するため構造上重要である柱や壁を安易に撤去した場合は、リフォーム工事により耐震性は低下しており、住要求と住まいの安全性に矛盾が生じていることを明らかにした。

第四章では「工事履歴からみる住まいのリフォーム」として、横浜市内の木造戸建て住宅におけるリフォーム工事履歴とその費用記録から、リフォーム工事費用の内容を分析し、リフォームの動機、部位別の工事周期とその要因、工事の依頼先などの実態を把握した。また各々の費用を改築・改装費と修繕費に区分して分析することにより、戸建て住宅の維持管理のための修繕の時期や費用の目安について明らかにした。対象事例のリフォーム工事は、築後 12 年と、築後 30 年前後に発生する傾向にある。これは、家族の変化の時期と住まいの物理的劣化への対処の時期が重なったことによる。また、住まいにかかる費用では、築年数が長く増築規模の大きい住まいでは累積支出は大きくなり、住み手は建替え費との比較により、築 30 年前後に現住まいの継続居住を判断している。リフォーム費用のうち修繕費は、増改築費との比率に幅があるが、概ね 15,000～17,000 円/月である。リフォーム工事の依頼先は、複数・多様であり、住み手が継続・専属的な工事業者を得ている事例は少ない。これらのことから、永く住み続ける住まいの性能維持・向上のためにはそれ相応の費用を要し、住み手が長期的な資金計画を立てる際の目安となる金額の提示や、リフォームの過程で、住まいの専門家が住み手と関われる仕組みが必要であることを明らかにした。

第五章では「制度からみる住まいのリフォーム」として、木造戸建て住宅の住み手の暮らしと住宅の性能が担保されるための要件を明らかにすることを目的に、建築行為やリフォームに関連する法令の問題点を整理した。木造の小規模な住宅は、建築関連法令において法令遵守を求められるのみで、有資格者の関与がなくても建築行為が可能となるなど、規制が緩いのが実情である。横浜市の耐震改修促進事業では、書類審査と中間検査などにより、資金援助とともに住宅の法の適合性や耐震性の担保がなされているが、住み手の設計者・施工者の選択など未だ課題がある。住み手はリフォームに際して様々な意志決定のプロセスを経ているが、その過程で専門家の関わりは少ない。どの住み手も住まいの入手やリフォーム時に資金繰りに苦慮する様子が見え、特に新築時のローン償還期間と子育て費用が増大する時期とは重なっている。これらのことにより、住まいのリフォームにおける住み手支援のためには、住み手のライフステージにより改築・改装が必要な時期と住宅の物理的な劣化により修繕が必要な時期に合わせた資金調達支援と、住宅の性能を担保できる制度の整備が必要であることを明らかにした。

第六章では「結論」として、これからの住み手や地域社会にとって有益な住まいのリフォームのあるべき方向性を提案した。すなわち、住み手と住み手を支援する専門家の役割を明確にし、住み手ができる住まいの管理計画モデルと、制度として新築後 12 年と 30 年の建築士による住まいの法令点検や、ライフステージに沿った資金調達支援策などを提案した。

## 論文審査結果の要旨

日本の住宅政策では、これまでの「つくっては壊す」フローから「手を入れて長く使う」ストックへと転換され、住宅の長寿命化に価値がおかれ、リフォームによる住まいの持続可能性に期待が寄せられている。リフォームという言葉は、日常的に使用されているものの、法律的な定義も曖昧で、住み手、専門家の責任も不明確であり、住宅リフォームによるトラブルも増えている。建築基準法では、修繕、模様替え、改築、増築にあたるが、建築行為となるかどうかで、建築士のかかわりも変わってくる。

また、一方、少子高齢化、小世帯化、ライフスタイルの多様化など、家族・世帯を取り巻く状況の変化は、人々の暮らしにも影響を与え、住まいの安全性の確保と快適性の向上のために住宅リフォームの重要性が認識されている。

そこで、本研究では、横浜市の木造戸建て住宅を対象として、そこに居住する家族の暮らしの変化とリフォーム工事の履歴を明らかにし、特に、住まいの耐震性能、リフォームにかかる費用、及びその設計・工事への専門家のかかわり、関連法令などの社会制度に注目し、今後の住まいの持続可能性に資する住宅リフォームの知見を得ることを目的としている。

第一章では「序論」として、研究の背景と目的について述べ、既往研究の分析および本研究の位置づけをおこなっている。

第二章では「日本の家族と住まいの変化」として、女子大学生が自分の両親と祖父母の子ども時代からの住まいと暮らし方を聞き取る調査の結果から、昭和初期から現在にいたるまでの核家族化・都市化・機械化が進んできた時代背景を読み取ると共に、永く住み続けてきた家族と住まいの経過を把握し、持続可能な住まいの要因を探っている。

第三章では、木造戸建て住宅の住み手を対象に、家族の暮らしの変化に合わせておこなったリフォームの履歴を辿り、同時に、住宅の耐震性能の変化を分析し、リフォームとの関連性を考察している。その結果、住み手のライフステージにより、リフォームの動機が異なることを明らかにしている。また、リフォーム工事と耐震性能の関連性では、住み手が希望する間取りを優先するため構造上重要である柱や壁を安易に撤去しているケースもみられ、リフォーム工事により安全性を損なう事態を引き起こしていることを確認している。

第四章では、木造戸建て住宅におけるリフォーム工事履歴とその費用記録から、リフォーム工事は築後 12 年と築後 30 年前後に発生する傾向にあり、家族の変化の時期と住まいの物理的劣化への対処の時期が重なっていることを確認している。また、築年数が長く増築規模の大きい住まいでは累積支出は大きく、住み手は建替え費との比較により、築 30 年前後に現在の住宅に継続して住むか否かを判断していること、リフォーム費用のうち修繕費は、増改築費との比率に幅があるものの、概ね月額 15,000～17,000 円であることを明らかにしている。更に、リフォーム工事の依頼先は、複数・多様であり、住み手が継続・専属的な工事業者を得ているとは言えず、建築士等の専門家が関わる仕組みが必要であると述べている。

第五章では、木造の小規模な住宅は、建築関連法令において法令遵守を求められるのみで、有資格者の関与がなくても建築行為が可能となるなど、規制が緩いのが実情であり、住み手はリフォームに際して様々な意志決定のプロセスを経ているが、その過程で専門家の関わりが少ないこと認めている。新築時のロー

ン償還期間と子育て費用が増大する時期とは重なりやすく、住まいの入手やリフォーム時に資金繰りに苦慮する実情を確認している。

第六章では「結論」として、需要者側にたった有益な住宅リフォームのあるべき方向性を提案している。すなわち、住み手と専門家の役割を明確にし、住み手ができる住まいの管理計画モデルと、新築後 12 年と 30 年の建築士による住まいの法令点検といった制度や、ライフステージに沿った資金調達支援策など住宅の性能を担保できる制度の整備を提案している。

本研究は、自ら建築士として設計・工事監理を行なった耐震化に伴う木造戸建て住宅リフォームを主な対象に、家族の暮らしを丁寧に聞き取るとともに、住宅リフォームの履歴を一つひとつ丹念に詳らかにし、その分析と検証を綿密に実施し取りまとめた労作である。この研究により、木造戸建て住宅の物理的な経年劣化の状況が確認され、家族のライフステージやライフスタイルの変化に伴うリフォームの実態、その意思決定の状況が明らかにされた。特に、これまで、入手し難かったリフォーム費用の累積調査の分析から資金計画を提案するなど、本研究の独創性は非常に高く評価できる。なお、審査委員会では、原資料の事実とヒアリングによる推定を書き分けるようにと指摘があったが、得難い貴重な資料であり、今後の住宅リフォームの普及に大きく役立つものと期待を寄せている。

以上より、審査委員会は、研究課題としての重要性、研究手法の妥当性、分析・考察の深さ・的確性、さらに、独創性について審査した結果、本論文は、全てにおいて高く評価でき、博士（学術）授与に十分値すると全員一致で判断した。